Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 92189:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 11/4 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I forbindelse med skimmelsvamp har TopDanmark bevilget tilsagn samt udbetalt fuld dækning af vores tagkonstruktion med fradrag af indkøbsprisen for tagplader DKK 34.362,50 inkl. moms. Jeg mener dog at tagpladerne er dækket af policen grundet: 1 Forøgede byggeomkostninger til lovliggørelse efter krav i bygningsreglementet 2 Manglende hjemmel for afskrivninger på ikke-beskadigede tagplader. Se yderligere i vedhæftede Sagsfremstilling.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At vi får fuld dækning af vores tagplader
> …
> **Sagsfremstilling** …
> I maj 2016 overtog vi [ejendommen] og ultimo november 2016 bliver vi opmærksom på, at der er er skimmelsvamp i vores loftrum grundet manglende ventilation – herudover er der yderligere en række andre skader, eksempeltvist skimmelsvamp i vores krybekælder grundet manglende ventilation. Vi havde oprindeligt tegnet vores ejerskifteforsikring ved Husejernes Forsikring, hvorfor vores sag er behandlet af TopDanmark Forsikring A/S.
> …
> **2: Sagsforløb**
> …
> TopDanmark og jeg er enige om udbedringen og denne er som sagt færdiggjort og vi er flyttet tilbage i vores hus. TopDanmark har givet tilsagn samt udbetalt fuld dækning af vores tagkonstruk-

tion med fradrag af indkøbsprisen for tagplader DKK 34.362,50 inkl. moms. Det er denne egenbetaling nærværende klage omhandler og det er vigtigt at bemærke at:

- Vores tagplader IKKE er beskadiget
- Vores tagplader indeholder asbest og således ikke må genbruges

Den 29.11.2016 anmelder vi en lang række skader – herunder skimmelsvamp i vores loftrum som følge af manglende ventilation. Der var ligeledes skimmelsvamp i vores krybekælder og i december 2016 bliver huset erklæret ubeboeligt grundet sundhedsfare og vi fraflytter huset i december 2016. Først i marts 2018 er vi flyttet tilbage.

Taksator besigtiger ejendommen den 11.1.2017 og den 8.2.2017 modtager vi en skadesrapport, hvor der konstateres skimmelvækst. Efter yderligere prøver af loftet, modtager vi den 29.3.2017 tillægsrapport 1 fra TopDanmark, hvor skaden anerkendes som dækningsberettiget, men der præsenteres et løsningsforslag, som vi ikke fandt tilfredsstillende.

Efter en del kommunikation, advokatbistand samt ingeniørrapport modtager vi den 24.5.2017 tillægsrapport 2 fra TopDanmark, der præsenteres et løsningsforslag, som ligger relativ tæt på det endelige. Løsningsforslaget indebar:

> *Som følge af arbejdshøjden i tagrummet, vil arbejdstiden for den enkelte medarbejder være væsentligt nedsat, og arbejdsforholdene besværlige. Derfor erstattes følgende: Der opstilles stillads omkring bygningen så tagplader, lægter og isolering kan fjernes og bortkøres. Tagrummet skimmelsaneres og klargøres til retablering. Ulovlige spot, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten lovliggøres, og øvrig installationer i tagrummet tjekkes. Tagkonstruktionen retableres med membran som tilsvarende (hvilket ikke er en dampspærre), der isoleres som tilsvarende evt. med granulat, der monteres nye lægter og tagplader som tilsvarende (dog uden asbest). Inddækninger ved f.eks. skorsten regnes som genbrugt. På grund af de nye lægter, der er et lovkrav, bliver tagkonstruktionen lidt højere, men tagrender og sternbrædder regnes som udgangspunkt genbrugt. Arbejdet kræver der opstilles stillads ved tagfod, og at gavle sikres. Det skal sikres der laves tilstrækkelig ventilation af tagrummet ved tagfoden og kip. Der skal indhentes en pris på arbejdet, der godkendes af Topdanmark Adm.*

Dette var jo umiddelbart positivt, indtil afsnittet vedrørende afskrivninger:

> *Da berørte konstruktioner er originale, vil der være afskrivning på tagkonstruktionen.*
>
> *I jeres betingelser fremgår det af tabel D (Eternitbølgeplader med asbest), at afskrivningen er 52 %, og vi erstatter derfor 48 %.*

Altså skulle vi selv betale 52 % af HELE tagkonstruktionen, hvilket vi ikke havde økonomisk mulighed for. Det skal understreges at det endte med at hele tagkonstruktionen – pånær spær – blev udskiftet. Vi tog derfor kontakt til vores advokat …, der oplyser os, at sådanne grovafskrivninger – hvor tagpladernes alder bestemmer afskrivningsprocenten for hele konstruktionen – strider imod gældende praksis fra Ankenævnet for Forsikring.

Herefter fulgte en del skriveri frem og tilbage. Topdanmark oplyste mig, at de i Tillægsrapport 3 ville underbygge deres opgørelser af afskrivninger med relevante kendelser fra Ankenævnet for Forsikring. Dette skete ikke,
…
Den 18.8.2017 modtager jeg en mail fra TopDanmark, hvor jeg får bevilget et tilsagn om fuld dækning af vores tagkonstruktion med fradrag af indkøbsprisen for tagplader. Erstatningen er udbetalt og der er afregnet med tømreren. Tilsagnet kom efter mit argument omkring, at havde vi haft et eternittag UDEN asbest, havde man afmonteret taget, udbedret skaden, og monteret taget igen – og i det tilfælde havde vi ikke haft nogen egenbetaling. I vores tilfælde havde vi et asbesttag og det gav ikke mening, at vi derfor skulle betale 52 % af hele tagkonstruktionen, bare fordi vi tilfældigvis havde et asbesttag. Både med og uden asbest skulle tagpladerne afmonteres og genmonteres og den omkostning blev jeg oplyst var dækket, hvis vi ikke havde asbest, hvorfor det logisk set også er dækket med asbest. Differencen på de to løsninger er derfor indkøb af nye tagplader og dermed ikke en egenbetaling på 52 % af hele konstruktionen. Dette gav taksator mig ret i, hvorefter TopDanmark meddelte den 18.8.2017, at vi selv skulle betale for nye tagplader.

3: Klagepunkter
Situationen efter den 18.8.2017 er derfor, at TopDanmark har bevilget tilsagn om fuld dækning af vores tagkonstruktion med fradrag af indkøbsprisen for tagplader DKK 34.362,50 inkl. moms. Denne løsning fra TopDanmark var selvsagt mere fordelagtig, end af vi skulle betale 52 % procent af hele tagkonstruktionen. Vores advokat meddeler mig dog, at vi har krav på, at få det hele dækket da vores tagplader ikke er beskadiget. Det skal understreget at *alle* tagplader blev afmonteret i forbindelse med udbedringen.

Jeg meddeler derfor TopDanmark, at vores asbesttag ikke er beskadiget, hvorfor der ikke kan foretages afskrivning (dvs. vi skal have 100 % erstatning) samt gør opmærksom på, at det ifølge bygningsreglementet er ulovligt, at genbruge asbestplader og at der dermed er tale om forøgede byggeomkostninger, da der skal anskaffes nye eternittagplader uden asbest. Efter en del korrespondance får jeg afslag fra TopDanmark den 12.1.2018. Herefter har der været yderligere argumentation fra begge sider.

Som nævnt er det vigtigt at bemærke at:

- Vores tagplader IKKE er beskadiget
- Vores tagplader indeholder asbest og således ikke må genbruges

Jeg mener, at der er to grunde til at TopDanmark skal dække vores omkostninger til tagplader:

A Forøgede byggeomkostninger til lovliggørelse efter krav i bygningsreglementet
B Manglende hjemmel for afskrivninger på ikke-beskadigede tagplader

<u>A: Forøgede byggeomkostninger til lovliggørelse efter krav i bygningsreglementet</u>
…
Omkring asbest står der i bygningsreglementet 2015 (6.3.2.3, stk. 1):

'*asbestholdige materialer må ikke anvendes*'.

Vores tagplader er ikke beskadiget, men må ikke genbruges, da de indeholder asbest, hvorfor nye tagplader er en meromkostning da kravet om ikke at genoplægge asbesttagpladerne er stillet i henhold til bygningsreglementet. I forhold til ovennævnte, burde tagpladerne være dækket af policen grundet forøgede byggeomkostninger til lovliggørelse i forhold til bygningsreglementet.

Udover at konstaterer at de ikke er enige, har TopDanmark ikke argumenteret imod.

På baggrund af ovennævnte vil jeg fastholde at meromkostningerne til lovliggørelse af vores tagplader, som følge af krav i bygningsreglementet bør være dækket af forsikringen.

B: Manglende hjemmel for afskrivninger på ikke-beskadigede tagplader
Jeg har flere gange bedt TopDanmark henvise til **hvor i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., der er hjemmel til, at til at afskrive på tagplader, der IKKE er beskadiget**. Jeg har umiddelbart ikke fået et svar herpå.

Vores tagplader er ikke beskadiget og de ødelægges ikke ved afmontering, men må ikke genbruges da de indeholder asbest. Det er dermed ikke en bygningsdel, der skal udbedres. Derudover fandt forsikringen det nødvendigt, at fjerne tagpladerne for at kunne udbedre skaderne i loftrummet

Jeg anerkender, at **HVIS** vores tagplader var beskadiget eller **HVIS** de ikke kunne afmonteres uden at blive beskadiget var det muligvis en anden sag. Var det ikke ulovligt at genbruge asbest havde således genbrugt dem.

Jeg vil fastholde at vores tagplader ikke er beskadiget, hvorfor der ikke er hjemmel til at afskrive på tagpladerne og TopDanmark skal derfor erstatte tagpladerne 100 %. Det skal bemærkes, at forsikringen grundet arbejdsforholdene i loftrummet, fandt det nødvendigt, at fjerne tagkonstruktionen for at udbedre skaderne i loftrummet samt at det er ubestrideligt at asbesttagpladerne ikke må genbruges, selv om de er intakte."

Topdanmark Administration har i brev af 26/4 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Afskrivninger
Vi har anerkendt, at den skimmelsvamp som var tilstede i klagerens bygnings tagrum, udgjorde et dækningsberettigende forhold. Udbedringen af dette forhold indebærer arbejder ved tagbelægningen.

Klageren gør gældende, at han er berettiget til fuld dækning for alle udgifter til arbejderne med tagbelægningen.

Om sagsforløbet kan vi oplyse, at vores taksator til at begynde med tilkendegav, at skimmelsaneringen kunne foretages, uden at tagpladerne skulle afmonteres. Denne fremgangsmåde kunne ikke lade sig gøre teknisk – tagpladerne skulle afmonteres. Tagpladerne kunne ikke genanvendes – bl.a. på grund af at de indeholder asbest.

Hvad angår erstatningsopgørelsen, er udgangspunktet, at Garantifonden er berettiget til at afskrive i erstatningen for udgifterne til arbejderne med tagbelægningen, idet lægning af et nyt tag vil medføre en levetidsforøgelse. Tagbelægningen bestod af de originale eternitbølgetagplader med asbest fra 1961. Vi anslår ud fra priserne i sagen, at udgifterne til arbejderne med tagbelægningen i hvert fald udgør 200.000 kr. – uden udgiften til selve tagpladerne. Vi henviser til klagerens tidligere forsikrings vilkårs pkt. 5 og 19, tabel 1 og afskrivningstabel D om afskrivning af eternitbølgeplader med asbest, hvoraf fremgår, at erstatningen udgør 48 %. Denne opgørelse af afskrivningen blev meddelt klageren ved rapport af 24/5 2017, pkt. 1[3].

Da vores taksator oprindeligt havde meldt ud, at udbedringen kunne ske uden at afmontere tagpladerne, og henset til sagens fremskredne tidspunkt tilbød vi klageren – for at komme videre i sagen og imødekomme ham – at vi dækkede de fulde udgifter til nedtagning af de gamle tagplader, bortfjernelse af disse, nye lægter og opsætning af nye tagplader. Klageren skulle dog selv dække udgiften til indkøb af de nye tagplader – et beløb svarende til 34.362,50 kr.

Klageren gør gældende, at han er berettiget til dækning for alle udgifter til arbejderne med tagbelægningen.

Klageren er ikke berettiget til yderligere erstatning for arbejderne med tagbelægningen. Vi lægger vægt på, at såfremt erstatningen skulle beregnes efter klagerens tidligere forsikrings vilkår, var Garantifonden kun forpligtet til at udbetale en erstatning svarende til 48% af arbejderne med tagpladerne. Dette ville efterlade klageren med en egenbetaling på mindst 104.000 kr. Klageren har således opnået en større erstatning, end det klageren var berettiget til i henhold til den tidligere forsikrings vilkår.

Vi har ført en længere korrespondance med klageren om, hvordan afskrivningsreglerne i klagerens tidligere forsikring skal forstås. Se de bilag klageren har fremlagt. I forlængelse heraf vil vi gerne bede klageren om hans kommentarer til vedlagte ankenævnskendelse nr. 91.149. Det fremgår af denne kendelse, at det indklagede selskab i den omhandlede sag var berettiget til at afskrive i erstatningen for udgifterne til arbejderne ved en gulvbelægning, der skulle udskiftes som følge af udbedringsarbejderne ved et anerkendt forhold ved et vvs-rør, der lå under gulvet.

Klageren gør desuden gældende, at en eventuel erstatning i henhold til sin tidligere forsikrings vilkår om forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, jf. pkt. 3.3., ikke skal afskrives i henhold til vilkårenes pkt. 5 og 19.

Vi afviser at lægge denne udlægning af reglerne til grund ved vores erstatningsopgørelse.

Vi lægger vægt på, at der ikke skelnes i vilkårenes pkt. 5 og 19 mellem eksempelvis udbetaling i henhold til pkt. 3.1 – om skadebegrebet – eller 3.3 om forøgede byggeudgifter. Vi henviser til pkt. 5, som efter sin ordlyd blot vedrører beregningen af den erstatning, som de øvrige punkter i vilkårene måtte berettige til. At der eventuelt er tale om et forhold, der måtte berettige til dækning i henhold til pkt. 3.3 om forøgede byggeudgifter bevirker ikke, at reglerne om afskrivning sættes ud af kraft. Hele formålet bag reglerne om afskrivning er at tage højde for den værdiforøgelse, der måtte opstå ved udbedringen af et dækningsberettigende forhold – uanset om dette skulle ske i henhold til pkt. 3.3.

Vi afviser herefter at udbetale yderligere erstatning for arbejderne ved tagbelægningen."

6. 92189

Klageren har i brev af 11/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist er det vigtigt at pointerer, at tagpladerne skulle afmonteres for at vores skade i tagkonstruktionen kunne udbedres. Vores tagplader var således ikke beskadiget og blev det heller ikke ved afmontering. Vores tagplader indeholdt asbest, hvorfor de ikke må genbruges jf. Bygningsreglementet. TopDanmark skriver i deres svar den 26.4.2018, at tagpladerne ikke kunne genbruges:

'bl.a. på grund af at de indeholder asbest'.

Den *eneste* grund til at de ikke kunne genbruges, var på grund af asbest. **Tagpladerne var IKKE beskadiget**

I TopDanmarks skriv den 26.4.2018 beder de mig om, at tage stilling til AK 91149. Jeg er ikke jurist eller har nogle forudsætninger for at gøre dette, men jeg synes grundlæggende ikke, at AK 91149 kan sammenlignes med vores:

- Der er en stor forskel mellem AK 91149 og vores sag, som er vigtig at fastslå: **gulvet i AK 91149 var beskadiget – eller blev det ved afmontering. Vores tag var ikke beskadiget og blev det ikke ved afmontering.** Såfremt gulvet i AK 91149 ikke blev beskadiget ved afmontering, var der ikke noget til hinder for at genbruge det. Vores tagplader var ikke beskadiget, men asbestplader må ikke genbruges jf. Bygningsreglementet.
- Som jeg læser AK 91149, har den intet at gøre med forøgede byggeudgifter jf. punkt 3.3. I vores sag er udgangspunktet netop punkt 3.3. dækning af forøgede byggeudgifter.
- I afgørelsen i AK 91149 står der, at *'der kan ikke bruges samme afskrivning på alle bygningsdele'*. Det undrer mig derfor, at TopDanmark flere gange har fastholdt, at de kunne afskrive på *hele* tagkonstruktionen ud fra *tagpladernes* alder. Derudover forsøgte i at afskrive på lægter, selv om de ikke er opført i afskrivningstabellerne.
- I nævnets afgørelse står der '*det følger endvidere, at der ikke kan ske afskrivning, hvis udbedringen ikke vil medføre en levetidsforøgelse på den pågældende bygningsdel*'. Dette underbygger, at hvis asbest-tagplader måtte genbruges, havde vi ikke selv skulle dække nogle omkostninger, da levetiden i så fald var uændret. I forsikringsbetingelserne punkt 3.3. står der, at *'såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige forøgede byggeudgifter'*. Den eneste forøgede byggeudgift er indkøb af nye tagplader, der dermed bør være dækket af forsikringen.

I forlængelse af TopDanmarks fremstilling den 26.4.2018, kan det oplyses, at taksator bekræftede overfor mig den 13.7.2017, at såfremt man måtte genbruge asbest-tagpladene (eller hvis vi havde haft tagplader uden asbest, der er lovligt at genbruge), skulle vi ikke selv afholde nogle omkostninger til tagkonstruktionen, da vi jo ikke får en levetidsforlængelse eller forbedring. Dette er også i tråd med Ankenævnets tidligere afgørelser (bl.a. AK 91149). Da jeg senere spurgte TopDanmark, hvorfor de forøgede byggeudgifter i forbindelse med indkøb af lovlige tagplader ikke var dækket, jævnfør punkt 3.3. i forsikringsbetingelserne, svarede [medarbejder 1] den 15.12.2017, at (hvis jeg var så utilfreds) ville de foretage afskrivninger jævnfør deres mail den 18.8.2017 – altså grovafskrive på hele tagkonstruktionen ud fra tagpladernes alder. Dette på trods af, at ankenævnet i flere sager (f.eks.: 89531, 90096, 90074 90028 samt 91149) har slået fast, at der ikke er hjemmel herfor. Jeg reagerer på [medarbejder 1s] 'skræmme'-mail og modtager den 3.1.2018 en mail fra [medarbejder 2], der bekræfter, at TopDanmark står ved deres oprindelige tilbud og at der ikke

afskrives, men TopDanmark mener fortsat, at vi skal afholde udgifterne til tagpladerne (nævnte mails er fremsendt som bilag 9 i min oprindelige klage). Herefter er TopDanmark og jeg altså kun uenige omkring, hvorvidt de forøgede byggeudgifter til lovlige tagplader er dækket. Og det er *de* **forøgede byggeudgifter** jeg vil bede nævnet tage stilling til

Hvis asbesttag måtte genbruges ville vores udgifter til tagkonstruktionen jævnfør ovenstående være DKK 0. Forøgede byggeudgifter i vores sag beregnes derfor således:

- hvis asbesttag måtte genbruges -> vores omkostninger DKK 0
- Da asbesttag må ikke genbruges jf. Bygningsreglement -> **forøgede byggeudgifter** på DKK 34.362,50 til indkøb af lovlige tagplader.

Det er derfor de **forøgede byggeudgifter** på DKK 34.362,50 til indkøb af lovlige tagplader jeg vil fastholde er dækket af policen. I forsikringsbetingelserne står der, at *'såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige forøgede byggeudgifter'* og da de forøgede byggeudgifter i dette tilfælde er indkøb af lovlige tagplader, kan jeg ikke forestille mig andet, end at de forøgede byggeudgifter er dækket. Herefter er det spørgsmålet hvorvidt der skal afskrives og jeg har ikke kunne finde en tilsvarende sag i Jeres sagsarkiv. TopDanmark skriver dog i deres svar den 26.4.2017:

Vi henviser til pkt. 5, som efter sin ordlyd blot vedrører beregningen af den erstatning, som de øvrige punkter i vilkårene måtte berettige til. At der eventuelt er tale om et forhold, der måtte berettige til dækning i henhold til pkt. 3.3 om forøgede byggeudgifter bevirker ikke, at reglerne om afskrivning sættes ud af kraft. Hele formålet bag reglerne om afskrivning er at tage højde for den værdiforøgelse, der måtte opstå ved udbedringen af et dækningsberettigende forhold – uanset om dette skulle ske i henhold til pkt. 3.3.

Jeg undrer mig over at Topdanmark ikke har fremført dette argument før. Jeg forstår det således, at der skal ske afskrivninger på forhold, der er dækket af punkt 3.3. – altså på de forøgede byggeudgifter, som i dette tilfælde er indkøb af tagplader DKK 34.362,50. De forøgede byggeudgifter er som nævnt alene relateret til indkøb af nye tagplader.

På baggrund af ovenstående kan jeg kun se ét udfald af sagen:

> **De forøgede byggeudgifter er dækket af policen og der kan afskrives på de forøgede byggeudgifter DKK 34.362,50**

Som jeg tidligere har gjort opmærksom på, er vores tilbygning fra 1981, så når TopDanmark skriver, at tagpladerne er fra 1961, hvor det oprindelige huset blev opført, er det ikke korrekt. Ud fra kortet på side 3 i vedlagte BBR-meddelelse kan man se vinklen mod syd, der er tilbygget i 1981. Jeg vil vurdere, at knap 1/3 af tagpladerne er fra 1981 og de resterende 2/3 er oprindelige fra 1961. En vægtet afskrivningsprocent er dermed (1/3(1-0,78) + 2/3(1-0,48)) 42 % og dermed en erstatning på 58 %.

Jeg håber, at TopDanmark er enig i ovenstående og dermed erstatter DKK 19.930,25 til forøgede byggeudgifter i forbindelse med indkøb af lovlige tagplader. Herefter kan der endelig sættes punktum for denne sag, der har kørt i mere end halvandet år!"

8. 92189

Topdanmark Administration har i brev af 10/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Afskrivning
> Klageren bor i dag i et hus – efter Garantifondens mellemkomst – med en komplet ny tagbelægning.
>
> Klageren gjorde tidligere gældende, at han ikke selv skal bære en del af omkostningerne til etableringen af den nye tagbelægning, selvom bygningens tags levetid nu er blevet væsentlig forøget i forhold til levetiden for det tag, der lå på bygningen, da han overtog ejendommen. Hertil bemærker vi, at klageren efter al sandsynlighed ved overtagelsen af ejendommen har taget i betragtning, at han købte et hus med en ældre tagbelægning – endda med asbest – og at han indenfor en overskuelig fremtid selv skulle bekoste udskiftningen af denne belægning. Dette forhold må også have afspejlet sig i købsprisen.
>
> Klageren gør nu gældende, at der – modsat tidligere – i et begrænset omfang kan ske afskrivning i materialeprisen for nye tagplader. Som vi beskrev i vores forrige brev, udgør udgifterne til arbejderne et langt højere beløb end blot materialeudgiften. Disse udgifter – eksempelvis arbejdsløn til nedtagning af tagpladerne – har klageren ikke taget højde for i sin beregning på side 3 i sit brev.
>
> Klageren gør også gældende, at 1/3 af hans bygnings tag er opført i 1981. Vi har forhørt os hos taksator, der oplyser, at der er en tilbygning, der er opført i 1981, og at denne tilbygnings tagbelægning efter hans opfattelse kan svare til 1/3 af bygningens tag. Selvom klagerens nye oplysning om omfanget af tilbygningen i 1981 måtte lægges til grund ved vurderingen af sagen, ændrer den ikke på vores opfattelse af, at klageren samlet set har opnået en højere erstatning ved selv kun at dække materialeprisen til tagbelægningen, end hvis der skulle være sket afskrivning (også henset til de forskellige opførelsestidspunkter i 1961 og 1981) i alle udgifterne forbundet med udskiftningen af tagbelægningen. Vi afviser fortsat at udbetale et højere beløb.
>
> Klageren har i sit brev understreget, at hans klage angår forøgede byggeudgifter. Hertil vil vi gerne påpege, at en eventuel dækning i henhold til klagerens tidligere forsikrings vilkårs punkt 3.3. om forøgede byggeudgifter bl.a. er betinget af, at der som følge af udbedringsarbejder skal være tale om en væsentlig forandring af bygningen. At en tagbelægning udskiftes med en ny tilsvarende tagbelægning, opfylder efter vores opfattelse ikke denne betingelse. Dertil kommer, at det også er en betingelse for dækning i henhold til punkt 3.3, at de forøgede byggeudgifter skal opstå som følge af krav i bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Forbuddet mod arbejdet med asbestholdige tagplader følger hverken af bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen – det er reglerne i loven om arbejdsmiljø, hvor dette forbud er opstillet. På denne baggrund er der ikke tale om forøgede byggeudgifter, der vedrører den tidligere forsikrings vilkårs punkt 3.3.
>
> Dette ændrer dog ikke på – som vi tidligere har beskrevet – at der ikke skelnes i vilkårenes pkt. 5 og 19 mellem eksempelvis udbetaling i henhold til pkt. 3.1 – om skadebegrebet – eller 3.3 om forøgede byggeudgifter."

Til dette har klageren fremsendt brev af 23/8 2018, hvori det bl.a. er anført:

> "**Kommentar 1:**

Det overrasker mig, at TopDanmark – efter 8 måneder – pludselig argumenterer for, at Bygningsreglementet tillader asbest. Hvis det var TopDanmarks holdning, forstår jeg ikke, at de venter knap 8 måneder med at informere herom.
…
Det er selvfølgelig korrekt, at der ikke må benyttes asbest efter reglerne i loven om arbejdsmiljø, men det udelukker ikke, at det også er forbudt jævnfør Bygningsreglementet – se bilag 1 side 4. Allerede den 17.11.2017 meddelte jeg TopDanmark per mail, at der ikke må benyttes asbest jævnfør Bygningsreglementet. Det undrer mig derfor, at TopDanmark ikke har meddelt mig det tidligere, såfremt de var uenige…

Som jeg nævnte i mit brev til Ankenævnet den 11. april 2018, står der i Bygningsreglementet 2015 (6.3.2.3, stk. 1):

> *'asbestholdige materialer må ikke anvendes'R2s5-8, (se bilag 1 side 4)*

hvilket burde være rigelig dokumentation for, at der ikke må anvende *asbestholdige materialer jævnfør Bygningsreglementet!* For at uddybe det yderligere, beskriver Vejledningen endvidere at:

> *'Det er generelt forbudt at bruge asbest, se bekendtgørelse om asbest og At-vejledning C. 2.2 Asbest. Se også SBi-anvisning 228 Asbest i bygninger og SBi-anvisning 229 Byggematerialer med asbest.'*

I bekendtgørelse om asbest og At-vejledning C. 2.2 Asbest står der i 1.3.1. Forbud mod genbrug:

> *'Genbrug af asbestholdigt materiale er ikke tilladt. Derfor er det fx forbudt at opsætte en nedtagen asbestcementholdig plade.'*

Det står altså eksplicit i bygningsreglementet – og vejledningen hertil – at asbest *ikke* må benyttes. Jeg er uforstående over, at TopDanmark når frem til det modsatte – samt at de ikke har meddelt mig det tidligere i forløbet. På baggrund at ovennævnte tillader Bygningsreglementet ikke asbest, og jeg stiller mig derfor uforstående over at TopDanmark mener det modsatte. Der er derfor ikke noget til hinder for, at min sag lever op til forsikringsbetingelserne punkt 3.3.

<u>Kommentar 2:</u>
…
Den beregning TopDanmark henviser til, har jeg udelukkende beregnet på de FORØGEDE BYGGEOMKOSTNINGER, der er opstået som følge af krav i Bygningsreglementet. De forøgede byggeudgifter er jo netop de nye tagplader, som bør være dækket jævnfør forsikringsbetingelserne punkt 3.3. Derudover er TopDanmarks bemærkning ikke relevant for Nævnets behandling, da TopDanmark jo allerede i august 2017 bevilget tilsagn om hele tagkonstruktionen (ekskl. tagplader) samt senere udbetalt erstatningen. Efterfølgende har de bekræftet deres tilsagn i mail den 3.1.2018:

> '*Vi står dog som beskrevet fortsat ved vores tilbud om, at der tages udgangspunkt i en genoplægning, hvor der ikke afskrives*',

og den 12.1.2018:

'På den baggrund vil vi opgøre erstatningen sådan, at du selv afholder udgifterne til tagpladerne'.

Og afslutningsvist har de udbetalt en erstatning, der dækker alle omkostninger til tagkonstruktionen ekskl. tagplader. Som nævnt adskillige gange er eneste udestående finansiering af tagpladerne og vedrørende denne klage skal nævnet alene tage stilling til hvorvidt TopDanmark skal erstatte tagpladerne fuldt, delvist eller om vi selv skal betale for pladerne. Alle andre omkostninger har TopDanmark jo allerede bevilget og udbetalt.

Kommentar 3:
…
TopDanmarks henvisning er desværre ikke korrekt. Rettelig står der følgende i vores forsikringsbetingelser punkt 3.3.:

*'Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen **eller bygningsdelen**'*

TopDanmark har altså udeladt '*…eller bygningsdelen'* i deres brev. Jeg mener, at det er useriøst at TopDanmark pynter *så* meget på fakta for at underbygge deres argumenter… En *udskiftning* af tagplader er indiskutabelt og selvsagt en *væsentlig forandring af bygningsdelen*, (i dette tilfælde er bygningsdel lig tagbelægning).
…
Kommentar 4:
…
Efter TopDanmark gav tilsagn om at betale hele tagkonstruktionen, ekskl. tagplader, bliver jeg bekendt med punkt 3.3. i vores forsikringsbetingelser omkring forøgede byggeomkostninger, hvorfor eneste uoverensstemmelse med TopDanmark er hvorvidt de skal erstatte tagpladerne fuldt, delvist eller om vi selv skal betale for pladerne. Det skal rettelig nævnes, at *tagkonstruktionens* levetid ikke er forlænget og hvorvidt *tagpladernes* levetid er forlænget er principielt ret tvivlsomt, idet levetiden for asbesttagplader **langt** overstiger tagplader uden asbest. Levetiden er desuden ikke relevant for nævnet, idet de alene skal tage stilling til i hvilket omfang TopDanmark skal finansiere *tagpladerne*. **Alle andre omkostninger har TopDanmark jo allerede bevilget og udbetalt.**

Kommenter 5:
TopDanmark skrev den 10.7.2018:

'Hertil bemærker vi, at klageren efter al sandsynlighed ved overtagelsen af ejendommen har taget i betragtning, at han købte et hus med en ældre tagbelægning – endda med asbest – og at han indenfor en overskuelig fremtid selv skulle bekoste udskiftningen af denne belægning. Dette forhold må også have afspejlet sig i købsprisen.'

Jeg ved ikke hvorfor TopDanmark finder det relevant, at komme med disse grundløse antagelser? Jævnfør *Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige* kan den bygningssagkyndige ved vurdering af tagets restlevetid i en tilstandsrapport vælge mellem '*ukendt*', '*højst 5 år*', '*mellem 5 og 10 år*' og '*længere tid end 10 år*'.

I tilstandsrapporten der er udarbejdet på vores hus, står der, at: *'Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.'*.

Ergo fik vores daværende tagbelægning den bedste vurdering, det kunne opnå og vi havde derfor ikke forventet, at skulle udskifte tagpladerne. Og netop det faktum, at tagbelægningen indeholder asbest, forlænger jo netop tagbelægningens løbetid…

- **Essensen af ovenstående punkter er primært, at Nævnte skal forholde sig til:**

1) at der ikke må bruge asbest jævnfør Bygningsreglementer
2) at en udskiftning af tagbelægningen ubetinget og selvsagt er en væsentlig ændring af tagbelægning. Alternativt kan jeg ikke forestille mig et eksempel, hvor der laves en væsentlig ændring af en bygningsdel (og i så fald er forsikringsbetingelsen 3.3. meningsløs).

Topdanmark Administration og klageren har fremsendt yderligere indlæg af 12/9 2018, 3/10 2018, 26/10 2018, 4/12 2018 og, 21/12 2018 til nævnet. Klageren har i denne korrespondance tillige klaget over, at Garantifondens taksator i strid med persondataforordningen og lov om finansiel virksomhed har drøftet sagen med et andet forsikringsselskab. Topdanmark Administration har oplyst, at taksatoren har drøftet afskrivningsproblematikken mundtligt med en medarbejder i et andet forsikringsselskab, og at han ikke har givet oplysninger, der kunne føre til identifikation af klageren.

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.3 Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:**

- Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

- Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 25 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,8 mio. kr.

…

5 Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele' jf. pkt. 19.

…

19 Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre), finder nedenstående tabeller alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

…

Tagdækning og inddækning	**Afskrivningstabel**
…	
Eternitbølgeplader med asbest	Tabel D

…

Tabel D	
Alder indtil	**Erstatning**
…	
40 år	78 pct.
…	
56 år	48 pct.

"

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt blandt andet skimmel i husets tagrum, og Topdanmark Administration har den 29/3 2017 på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anerkendt at dække manglende ventilation og en skimmelsanering af tagrummet. På grund af ringe arbejdshøjde gav Topdanmark Administration dækningstilsagn til afmontering af tagplader og oplægning af nye tagplader uden asbest og foretog afskrivning på 52 % på alle tagarbejder i henhold til forsikringens afskrivningstabel D for eternitbølgeplader med asbest. Klageren klagede over afskrivningen, og Topdanmark Administration har herefter dækket udgifterne til tagarbejderne bortset fra materialeudgiften til nye asbestfri tagplader og har ikke foretaget afskrivning i erstatningen.

Klagerens krav er dækning af nye tagplader over forsikringens dækning for forøgede byggeudgifter med eller uden afskrivning. Han har anført, at tagpladerne var ubeskadigede, men at de

ikke måtte genoplægges ifølge krav i bygningsreglementet, fordi de indeholdt asbest. Han har også anført, at der ikke er hjemmel i forsikringsbetingelserne til at foretage afskrivning på bygningsdele, der ikke er beskadigede. Han har under sagens forløb ved nævnet rejst krav om fuld erstatning på 34.362,40 kr. eller delvis erstatning med henholdsvis 19.930,25 kr. og 26.802,75 kr.

Han har endvidere klaget over, at Garantifondens taksator i strid med persondataforordningen og lov om finansiel virksomhed har drøftet sagen med et andet forsikringsselskab.

Topdanmark Administration har afvist, at der er grundlag for at pålægge Garantifonden at betale yderligere erstatning til klageren med henvisning til, at klageren ved den udbetalte erstatning har opnået en større erstatning for arbejderne ved tagbelægningen, end den han var berettiget til i henhold til forsikringsvilkårene. Topdanmark Administration har endvidere afvist, at der kan ydes dækning for forøgede byggeudgifter, og har anført, at udskiftning af tagpladerne ikke udgør en væsentlig forandring, og at forbuddet mod genoplægning af de asbestholdige tagplader følger af arbejdsmiljølovningen og ikke af bygningslovgivningen.

Topdanmark Administration har oplyst, at taksatoren har drøftet afskrivningsproblematikken mundtligt med en medarbejder i et andet forsikringsselskab, og at han ikke har givet oplysninger, der kunne føre til identifikation af klageren.

Nævnet finder, at det forhold, at Topdanmark Administration har valgt at opgøre og udbetale en erstatning uden afskrivninger, ikke kan udelukke klageren fra at få eventuel erstatning for tagpladerne, selv om han derved måtte få en samlet højere erstatning, end han er berettiget til ifølge forsikringsbetingelserne.

Nævnet lægger til grund, at tagpladerne ikke var beskadigede, og at de kunne have været genanvendt, hvis de ikke havde indeholdt asbest.

14. 92189

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.3, at forsikringen dækker forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at Garantifonden skal yde erstatning til asbestfri tagplader i medfør af bestemmelsen i punkt 3.3 i forsikringsbetingelserne om forøgede byggeomkostninger.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at udskiftning af hele taget fra asbestholdige eternitplader til asbestfri eternitplader udgør en væsentlig forandring af bygningsdelen, og at udskiftningen er nødvendiggjort af forbuddet i blandt andet bygningsreglementet fra 2015 mod brugen af asbestholdige materialer. Det er flertallets opfattelse, at klageren på grund af det generelle forbud mod at anvende asbest ikke kunne have opnået dispensation med hensyn til genoplægning af de oprindelige tagplader, hvorfor flertallet finder, at der i klagerens sag kan ses bort fra, at klageren ikke har dokumenteret, at han har fået afslag hos myndighederne på en dispensationsansøgning.

Det følger af nævnets praksis i eksempelvis sag 90.302 og 91.149, at en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel, når udbedringen af en beskadiget bygningsdel medfører, at andre ubeskadigede bygningsdele skal fjernes og retableres. Det følger endvidere, at der ikke kan ske afskrivning, hvis udbedringen ikke vil medføre en levetidsforøgelse af den pågældende bygningsdel.

Flertallet finder, at forsikringsbetingelsernes regler om afskrivning må forstås således, at de også finder anvendelse i en situation som den foreliggende, hvor bygningsdelen er ubeskadiget, men ifølge krav i bygningslovgivningen ikke må genanvendes og skal udskiftes.

Flertallet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren har indgået aftale med selskabet om, at han selv skal betale for tagpladerne. Endvidere finder flertallet, at oplægning af nye tagplader vil medføre en levetidsforøgelse af tagbelægningen, og at der kan foretages afskrivning i materialeudgiften for nye tagplader efter afskrivningstabel D for eternitbølgeplader med asbest, idet afskrivningstabellerne ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 19 anvendes for det materiale, som den beskadigede/oprindelige bygningsdel består af. Flertallet bemærker, at Topdanmark Administration i brev 10/7 2018 til nævnet har anerkendt klagerens opdeling af tagarealet således, at 2/3 af taget stammer fra 1961 og 1/3 fra 1981. Klagerens udgift til nye tagplader har udgjort 34.362,50 kr. inkl. moms, og flertallet finder, at erstatningen dermed kan opgøres til 19.930,25 kr.

Flertallet bemærker, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om der er sket overtrædelse af persondataforordningen eller lov om finansiel virksomhed.

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at forbuddet mod genanvendelse af de asbestholdige tagplader i forbindelse med den udførte skimmelsanering af tagrummet ikke er et krav, der følger af bygningsreglementet. Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at bygningsreglementet finder anvendelse ved de byggearbejder, der er nævnt i byggelovens § 2. Mindretallet har også lagt vægt på, at det er som følge af krav i arbejdsmiljølovgivningen, at de asbestholdige plader ikke må oplægges igen. Mindretallet henviser til afgørelsen i sag 77940.

Mindretallet kan derfor ikke pålægge Garantifonden at yde erstatning i medfør af bestemmelsen i punkt 3.3 i forsikringsbetingelserne for forøgede byggeomkostninger.

Mindretallet er enig i, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om der er sket overtrædelse af persondataforordningen eller lov om finansiel virksomhed.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

16. 92189

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration skal anerkende, at klageren er berettiget til dækning af nye asbestfri tagplader og skal opgøre erstatningen til 19.930,25 kr. Beløbet skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand